

УДК 330.322.1

**О. В. Батура, С. А. Шавров**

Белорусский государственный технологический университет

**О ПЕРИОДИЧНОСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ  
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Вопросам кадастровой оценки земельных участков в Республике Беларусь уделяется особое значение. Данные кадастровой оценки применяются в различных сферах экономики. Статья посвящена проблемам, связанным с кадастровой оценкой земель населенных пунктов, в частности – вопросу ее периодичности. В Республике Беларусь с 1 января 2010 г. действует система налогообложения земельных участков на базе кадастровой стоимости. Не соблюдение принципа периодичности проведения оценки, а как следствие – несвоевременная актуализация данных о кадастровой стоимости имеют ряд негативных последствий. Авторами проанализирована мировая практика системы имущественного налогообложения, которая базируется на данных массовой оценки. Построение моделей основано на статистическом анализе рыночных данных и данных о характеристиках недвижимости, которая была предметом фактических сделок, и предполагает использование стандартных компьютерных методов. Система оценки базируется на методах, установленных международными стандартами оценки – International Valuation Standards. В соответствии с международной практикой, качество оценки считается высоким, если она не отличается от рыночной (цены, арендной платы и т. д.) более чем на 20%. Также авторы рекомендуют внедрить систему мониторинга рынка недвижимости, ввести коэффициент изменения цены к результатам предыдущей кадастровой оценки (в том случае, когда рыночная стоимость изменилась более чем на 10%), примерять методику online оценки качества управления земельными ресурсами на основе производной кадастровой стоимости.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, земельный налог, мониторинг рынка недвижимости.

**O. V. Batura, S. A. Shavrov**

Belarusian State Technological University

**ABOUT FREQUENCY OF A CADASTRAL ASSESSMENT  
OF LAND OF SETTLEMENTS**

Questions of a cadastral assessment of the land plots in Republic of Belarus are given special value. The estimates given cadastral are applied in various spheres of economy. Article is devoted to the problems connected with a cadastral assessment of lands of settlements, in particular – to a question of its frequency. In Republic of Belarus since January 1, 2010 the system of the taxation of the land plots on the basis of cadastral cost works. Not observance of the principle of frequency of carrying out an assessment, and as a result – untimely updating of data on cadastral cost has a number of negative consequences. Authors analysed world practice of system of the property taxation which is based on data of a mass assessment. Creation of models is based on the statistical analysis of market data and data on characteristics of real estate which was a subject of the actual transactions, using standard computer methods. The system of an assessment is based on the methods established by the international standards of an assessment – International Valuation Standards. According to the international practice, quality of an assessment is considered high if it doesn't differ from market (the prices, a rent, etc.) more than for 20%. Also authors recommend to introduce system of monitoring of the market of real estate, to enter change in price coefficient to results of the previous cadastral assessment (in that case when market value changed more than for 10%), to try on a technique of online of an assessment of quality of management of land resources on the basis of derivative cadastral cost.

**Key words:** cadastral assessment, land tax, monitoring of the market of real estate.

**Введение.** С момента внедрения до настоящего времени система кадастровой оценки земельных участков продолжает активное развитие. Существует ряд проблем в данной области. Одной из них является периодичность кадастровой оценки. В статье проведен анализ слабых сторон системы кадастровой оценки и предложены пути решения.

**Совершенствование системы кадастровой оценки.** На сегодняшний день данные кадастровой оценки применяются в различных сферах экономики: налогообложение, земельные аукционы, ипотека, оценка, сделки с объектами недвижимости, взимание платы за заключение договора аренды земельного участка, изъятие и предоставление земельных участков для государственных нужд.

ГУП «Национальное кадастровое агентство» осуществляет ведение регистра стоимости земельных участков, который размещен в интернете по адресу <http://vl.nca.by> в свободном доступе. В нем содержится вся информация о проведенных кадастровых оценках земельных участков и земель населенных пунктов, а также садоводческих товариществ на территории Беларуси. В регистре отсутствуют сведения о кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Несмотря на значительные успехи в данной области существует ряд проблем.

Во-первых, сложность сопоставления результатов кадастровой оценки, которая проводилась на территории Беларуси по состоянию на разные даты.

Таблица 1

**Пример сопоставления дат кадастровой оценки**

Наименование населенного пункта в Минской области	Дата кадастровой оценки
Березино	01.01.2013
Бобр	01.01.2009
Борисов	01.01.2010
Вилейка	01.01.2011
Воложин	01.01.2012
Дзержинск	01.01.2013
Жодино	01.01.2012

Из табл. 1 видно, что кадастровая оценка земельных участков определяется в разных населенных пунктах на различные даты, что исключает сопоставление полученных результатов и территорий [1].

Таблица 2

**Периодичность последующей кадастровой оценки**

Наименование населенного пункта	Дата предыдущей оценки	Дата последней оценки	Период между оценками
Минский район	01.01.2006	01.01.2012	6 лет
Бобр	01.01.2009	—	Более 6 лет
Молодечно	01.01.2009	—	Более 6 лет
Слуцк	01.01.2010	—	Более 5 лет
Солигорск	01.01.2008	—	Более 7 лет
Смолевичи	01.01.2009	—	Более 6 лет
Старобин	01.01.2009	—	Более 6 лет
Руденск	01.01.2009	—	Более 6 лет

Второй существенной проблемой в области кадастровой оценки, на наш взгляд, является не исполнение требования о периодичности последующей кадастровой оценки.

Из представленной табл. 2 видно, что во многих населенных пунктах новая кадастровая оценка не проводилась уже более шести лет, несмотря на то, что в законодательстве предусмотрен четырехлетний срок для актуализации данных. Одной из причин возникновения данной ситуации является то, что в законодательстве не предусмотрена ответственность за несвоевременное обновление данных кадастровой оценки.

До 20 января 2015 г. заказчиками работ по кадастровой оценке выступали местные органы власти. В связи с внесением изменений в Кодекс о земле кадастровая оценка земель будет проводиться по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета не реже чем через четыре года [2].

Положительным эффектом от данного нововведения станет выполнение сплошной оценки земель Республики Беларусь в зависимости от вида использования, по единой методологии, на единую дату и согласно утвержденному графику, что позволит решить обозначенные проблемы в будущем.

Еще одним существенным вопросом, на наш взгляд, является периодичность кадастровой оценки. В условиях рыночной экономики рыночная стоимость недвижимости может изменяться по макроэкономическим причинам.

В Республике Беларусь с 1 января 2010 г. действует система налогообложения земельных участков на базе кадастровой стоимости. С 2003 по 2008 г. произошел значительный рост цен на недвижимость. В населенных пунктах, в которых в указанный период новая оценка не проводилась, кадастровая стоимость оказалась заниженной, и как следствие, местные бюджеты недополучили значительные средства от земельного налога.

Так, например, земельные участки в Минском районе по результатам последней кадастровой оценки подорожали в два раза по сравнению с предыдущей оценкой. Этот факт вряд ли можно оценить как повышение качества управления территорией Минского района, скорее, он связан с повышением спроса на участки в пригороде и с большим временным промежутком между кадастровыми оценками (с 2006 по 2012 г.).

Несвоевременная актуализация данных о кадастровой стоимости имеет ряд последствий. Занижение кадастровой стоимости ведет к недополучению доходов бюджета от налогов,

аукционов, выкупа земли, аренды, а также снижению размера убытков, связанных со сносом. Завышенная кадастровая стоимость способствует замедлению экономической активности субъектов хозяйствования, перемещению бизнеса в другие районы с более низкой стоимостью, повышению количества апелляций по результатам кадастровой оценки.

В общем виде формулу расчета земельного налога можно представить в следующем виде:

$$\text{Земельный налог} = K_c \cdot D \cdot C_t \cdot K_{c,d}$$

где  $K_c$  – кадастровая стоимость земельного участка (<http://vl.nca.by>);  $D$  – размер доли в праве на земельный участок;  $C_t$  – ставки налога на земельные участки в границах населенных пунктов в разрезе функционального использования данных участков (виды оценочных зон);  $K_{c,d}$  – коэффициент, устанавливаемый местными Советами депутатов.

В 2015 г. местные Советы депутатов наделены правом до двух с половиной раз повышать или понижать ставку земельного налога на соответствующих территориях [3].

Таблица 3

**Пример применения максимального  
повышающего коэффициента**

Основание	Увеличение ставки
Решение Ивацевичского районного Совета депутатов от 25 марта 2015 г. № 42	Для юридических лиц и ИП, имеющих земельные участки, используемые для размещения торговых объектов, – в 2,5 раза
Решение Лунинецкого районного Совета депутатов от 31 марта 2015 г. № 53	Для организаций, осуществляющих деятельность в сфере игорного бизнеса, оказывающих банковские и страховые услуги, – в 2,5 раза
Решение Ганцевичского районного Совета депутатов от 9 февраля 2015 г. № 28	Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеющих земельные участки, используемые для размещения торговых объектов, – в 2,5 раза
Решение Пружанского районного Совета депутатов от 30 марта 2015 г. № 51	В 2,5 раза для всех субъектов

Как видно из табл. 3, местные органы власти пользуются возможностью применять повышающий коэффициент, так как они мотивированы на увеличение поступлений в бюджет за счет земельного налога. Применение данного коэффициента оправдано также неактуальными данными о кадастровой оценке во многих населенных пунктах.

Обратимся к зарубежным практикам массовой оценки для целей налогообложения. По нашему мнению, в исследуемой области особого внимания заслуживает словенский опыт.

В Словении процесс массовой оценки недвижимости разбит на две основные процедуры: общая оценка и привязка стоимости к определенной недвижимости в регистре. Общая оценка – это развитие моделей и определение индексов стоимости. Для всех типов недвижимости, содержащихся в регистре, построены оценочные модели. В целях регистрации и оценки недвижимости рассматривают как землю, здания или помещения. Такие объекты инфраструктуры, как дороги и трубопроводы, не зарегистрированы в регистре и не подлежат оценке. В соответствии с законодательством оценка должна выполняться не реже, чем раз в четыре года, и индексироваться, если в период между предыдущей оценкой индекс изменения цены составил более чем 10%.

Построение моделей основано на статистическом анализе рыночных данных и данных о характеристиках недвижимости, которая была предметом фактических сделок и проводится с использованием стандартных компьютерных методов (множественная регрессия, анализ пропорций) в рамках оценочных зон (зон с приблизительно одинаковым уровнем цен для аналогичной недвижимости) и применением оценочных таблиц для разных уровней стоимости. Таблицы стоимости содержат факторы оценки (характеристики недвижимости, которые оказывают наибольшее влияние на поведение рынка) и коэффициенты для каждого фактора, отражающие степень его влияния на рыночную стоимость [4].

Система оценки базируется на методах, установленных международными стандартами оценки – International Valuation Standards (IVS), где определены условия для системы массовой оценки, которые легли в основу закона о массовой оценке в Словении. Критерии оценки качества массовой оценки установлены в нормативно-правовом акте – Правила оценки качества массовой оценки. В нем устанавливаются правила выбора методов оценки, которые зависят от доступности рыночных данных об аналогах или доходах и определяет статистические стандарты по качеству результатов. В соответствии с международной практикой, качество оценки считается высоким, если она не отличается от рыночной (цены, арендной платы) более чем на 20%.

В связи с доступностью данных о рынке модели для жилой недвижимости, магазинов, офисов и всей свободной земли (сельскохозяйственной земли, лесных угодий, незастроенной земли под строительство и т. д.) базируются на методе сравнения продаж. Для регионов, где нет достаточного количества рыночных цен, применяются

специальные методы моделирования поведения рынка, с учетом экономических, демографических и социальных особенностей. Проблема с отсутствием достоверных данных по планируемому использованию незастроенной земли создает сложности в составлении моделей оценки для различных этапов развития земли под застройку. Следовательно, для оценки этого вида земли используются упрощенные модели.

Для зданий промышленности, сельскохозяйственных объектов и других зданий (общественного, религиозного, образовательного и иного назначения) применяются модели, основанные на комбинации сравнительного и затратного подхода. Для определения параметров оценки стоимости офисов используются различные (главным образом иностранные) таблицы стоимости, созданные в инвестиционных целях и адаптированные к словенской практике.

Для специализированной недвижимости, такой как земельные участки и здания энергетиков, добычи минеральных удобрений, портовые судна и станции технического обслуживания, разработаны модели, основанные на доходном подходе. Данные для моделирования собираются непосредственно от бизнеса.

У словенской системы массовой оценки 22 модели, которые требуют контроля, поддержки и обновления. С января 2012 г. модели оценки одобрены правительством. Набор значений массовой оценки получил название «обобщенная рыночная стоимость» применительно ко всей недвижимости в регистре. Результат обобщенной рыночной стоимости массовой оценки присвоен каждому объекту недвижимости и рассматривается как информация о недвижимости, которая является публичной. В 2013 г., когда на рынке наблюдался значительный спад, вызванный экономическим кризисом, была выполнена первая индексация. В 2014 г. была выполнена вторая индексация.

С России, напротив, законодательно ограничили срок проведения последующей кадастровой оценки [5].

Так, нижний предел периодичности проведения государственной кадастровой оценки — не чаще чем один раз в три года для всех субъектов Российской Федерации (за исключением городов федерального значения, по ним нижний предел периодичности предлагается установить не чаще чем один раз в два года).

Ранее минимальный порог периодичности проведения кадастровой оценки не устанавливал-

ся, что позволяло органам государственной власти в некоторых регионах проводить кадастровую оценку ежегодно, делая бессмысленной затратную по времени процедуру оспаривания кадастровой стоимости и дестабилизируя оборот.

В Италии результаты кадастровой оценки пересматриваются каждые 10 лет, а в промежутке к действующим нормам Министерство финансов имеет право вводить поправочные коэффициенты [6].

В Швеции в результате использования оценочной модели получают базовую стоимость недвижимости, которая оформляется в виде специальных таблиц. Величина базовой стоимости составляет 75% от величины рыночной стоимости данной недвижимости. Рыночная стоимость определяется по уровню цен на год, предшествующий году расчета стоимости недвижимости, подлежащей налогообложению. Это необходимо для того, чтобы набрать достаточную статистику для расчетов. Базовая стоимость остается неизменной на все время действия оценочной модели (5–6 лет) и корректируется один раз в год с использованием годовых поправочных коэффициентов [6].

**Заключение.** На основании анализа зарубежного опыта можно сделать вывод, что в большинстве стран используется система налогообложения на основе рыночной стоимости. Массовая оценка производится периодически. Во многих странах предусмотрена актуализация последних результатов массовой оценки с применением современных автоматизированных технологий.

Введение коэффициента изменения цены к результату предыдущей кадастровой оценки позволит актуализировать данные и максимально приблизить их к рыночным. Применять его стоит лишь в том случае, когда рыночная стоимость изменилась более чем на 10% (по аналогии со Словенией).

Сформированная система мониторинга рынка недвижимости на основании анализа цен сделок и предложений позволит выявлять пределы изменения цен на рынке за период.

Последующую кадастровую оценку целесообразно выполнять раз в четыре года, что позволит сбрасывать накопленные ошибки.

Примерять методику online оценки качества управления земельными ресурсами необходимо на основе производной кадастровой стоимости.

### Литература

1. Результаты кадастровой оценки земель Минской области: информационная брошюра. URL: <http://nca.by/image2/rezult-kad-oc-zem-minsk-i-minsk-obl-2014.pdf> (дата обращения: 17.07.2015).
2. О внесении дополнений и изменений в Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 31 дек. 2014 г., № 230-3 // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. 2015. 2/2228.

3. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть): в ред. Закона Республики Беларусь от 30 дек. 2014 г. № 224-З. URL: <http://likvidation.by/katalog-dokumentov/nalogooblozhenie/nalogovyy-kodeks-respubliki-belarus-osobennaya-chast> (дата обращения: 17.07.2015).
4. Introducing real property tax in Slovenia (Case study). Neva Žibrik, 2015. URL: <http://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/conferency/Slovenia%20case%20presentation.pdf> (дата обращения: 17.07.2015).
5. О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: федер. Закон Рос. Федерации, 21 июля 2014 г., № 225-ФЗ. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165902](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902) (дата обращения: 17.07.2015).
6. Межуева Т. В. Оценка земельных ресурсов для целей налогообложения (зарубежный опыт). Новосибирск, 2011. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-zemelnyh-resursov-dlya-tseley-nalogooblozheniya-zarubezhnyy-opyt> (дата обращения: 17.07.2015).

### References

1. Rezultaty kadaastrovoy otsenki zemel' Minskoy oblasti: informatsionnaya broshyura [Results of a cadastral assessment of lands of the Minsk region: information brochure]. Available at: <http://nca.by/image2/result-kad-oc-zem-minsk-i-minsk-obl-2014.pdf> (accessed: 17.07.2015).
2. About introduction of additions and changes into the Code of Republic of Belarus about the earth: The law of Republic of Belarus, December 31, 2014, no. 230-Z. *Natsional'nyy pravovoy Internet-portal Respubliki Belarus'* [The National Legal Internet Portal of the Republic of Belarus], 2015, 2/2228.
3. *Nalogovyy kodeks Respubliki Belarus' (Osobennaya chast')*: v red. Zakona Respubliki Belarus' ot 30 dekabrya 2014 g., № 224-Z [Tax code of Republic of Belarus (Special part): in an edition. The law of Republic of Belarus of December 30, 2014, no. 224-Z]. Available at: <http://likvidation.by/katalog-dokumentov/nalogooblozhenie/nalo-govyy-kodeks-respubliki-belarus-osobennaya-chast> (accessed: 17.07.2015).
4. Introducing real property tax in Slovenia (Case study). Neva Žibrik, 2015. Available at: <http://www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/conferency/Slovenia%20case%20presentation.pdf> (accessed: 17.07.2015).
5. *O vnesenii izmeneniy v Federal'nyy Zakon "Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii": feder. Zakon Ros. Federatsii, 21 iyulya 2014 goda, № 225-FZ* [About modification of the Federal law "About estimated activity in the Russian Federation": feeder. law of the Russian Federation, July 21, 2014, no. 225-FZ]. Available at: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165902](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902) (accessed: 17.07.2015).
6. Mezhujeva T. V. *Otsenka zemel'nykh resursov dlya tseley nalogooblozheniya (zarubezhnyy opyt)* [An assessment of land resources for the taxation (foreign experience)]. Novosibirsk, 2011. Available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-zemelnyh-resursov-dlya-tseley-nalogooblozheniya-zarubezhnyy-opyt> (accessed: 17.07.2015).

### Информация об авторах

**Батура Ольга Владимировна** – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [olga\\_burdiko@mail.ru](mailto:olga_burdiko@mail.ru)

**Шавров Сергей Алексеевич** – кандидат технических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: [shavrov@ipps.by](mailto:shavrov@ipps.by)

### Information about the authors

**Batura Ol'ga Vladimirovna** – assistant, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [olga\\_burdiko@mail.ru](mailto:olga_burdiko@mail.ru)

**Shavrov Sergey Alekseevich** – Ph. D. Engineering, Assistant Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: [shavrov@ipps.by](mailto:shavrov@ipps.by)

Поступила 12.03.2015